Gemeinde Fahrwangen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 18. September 2013

Rechtskräftige BNO

- von der Gemeindeversammlung am 18.09.2013 beschlossen
- vom Regierungsrat am 23.03.2016 genehmigt

Inklusive Teiländerung BNO „extensiv genutzte Wiese“ und „kommunale Schutzobjekte“

- von der Gemeindeversammlung am 26.11.2015 beschlossen
- vom Regierungsrat am 23.03.2016 genehmigt

Teilrevision BNO 2019

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell
und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe,
schwarz gleich bleibende Begriffe)

Stand: 23. März 2020 / Vorlage Gemeindeversammlung

Mitwirkung vom: 29. März 2019 bis 29. April 2019

Vorprüfungsbericht vom: 11. Juni 2019

Öffentliche Auflage vom: 13. September 2019 bis 14. Oktober 2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: .

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

2.2 Nutzungsplanung, Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität

§ 4

Nutzungspläne

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 ist Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 6

Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Parkflächen, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

§ 7

Mindestausnutzung

¹ Bei Neubauten in den Zonen W3 und WG3 gilt eine Mindestausnutzungsziffer von 0.4. Diese darf nicht unterschritten werden.

² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

2.2 Nutzungsplanung, Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität

§ 4

Nutzungspläne

¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500 sowie die Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 2019, Umsetzung Gewässerraum, sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung und für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 5a

Mehrwertabgabe

¹ Bei Einzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30% des Mehrwertes.

§ 6

Umgebungsgestaltung

(bisherigen Abs. 1 aufheben)

(bisherigen Abs. 2 aufheben)

§ 7

Mindestausnutzung

¹ Bei Neubauten in den Zonen W3 und WG3 gilt eine **Mindestausnutzungsziffer** von 0.4. Diese darf nicht unterschritten werden.

² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die **Mindestausnutzung** erreicht werden kann.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 10

Bauzonen ¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone	D braun	---	(8.00 m)	(12.00 m)	o	o	---	III	§ 11
Kernzone	K ocker	(0.85)	(11.00 m)	(16.00 m)	(4.00 m) ¹⁾	o	---	III	§ 12
Wohnzone 2a	W2a gelb	0.35	7.00 m	12.00 m	4.00 m	6.00 m	25.00 m	II	§ 13
Wohnzone 2b	W2a orange	0.45	7.00 m	12.00 m	4.00 m	6.00 m	28.00 m	II	§ 13
Wohnzone 3	W3 rot	0.60	10.00 m	15.00 m	5.00 m	10.00 m	---	II	§ 13
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	0.50	7.00 m § 10 Abs. 5	12.00 m § 10 Abs. 5	4.00 m	6.00 m	30.00 m	III	§ 14
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	0.65	10.00 m § 10 Abs. 5	15.00 m § 10 Abs. 5	5.00 m	10.00 m	---	III	§ 14
Gewerbezone	G violett	---	8.00 m ²⁾ 11.00 m	13.00 m ²⁾ 16.00 m	4.00 m ²⁾ 6.00 m	6.00 m ²⁾ ---	---	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA grau	siehe § 16						III	§ 16
Gartenzone	Ga grau grün	siehe § 17						II	§ 17
Grünzone am Siedlungsrand	Gr	siehe § 18						II	§ 18
Uferschutzstreifen	US olivgrün hell	siehe § 22						---	§ 22

¹⁾ Richtwert minimaler Grenzabstand, im Übrigen siehe § 12 Abs. 4 BNO

²⁾ max. Gebäude- und Firsthöhe und Grenzabstände bei Bauten auf den Parzellen Nr. 692 und 693

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

§ 10

Bauzonen ¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Fassadenhöhe *	Gesamthöhe	Grenzabstand klein gross		max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone	D braun	---	(8.00 m)	(12.50 m)	o	o	---	III	§ 11
Kernzone	K ocker	(0.85)	(11.00 m)	(15.50 m)	(4.00 m) ¹⁾	o	---	III	§ 12
Wohnzone 2a	W2a gelb	0.35	7.50 m	11.50 m	4.00 m	6.00 m	25.00 m	II	§ 13
Wohnzone 2b	W2a orange	0.45	7.50 m	11.50 m	4.00 m	6.00 m	28.00 m	II	§ 13
Wohnzone 3	W3 rot	0.60	10.50 m	14.50 m	5.00 m	10.00 m	---	II	§ 13
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	0.50	7.50 m § 10 Abs. 5	11.50 m § 10 Abs. 5	4.00 m	6.00 m	30.00 m	III	§ 14
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3 rot schraffiert	0.65	10.50 m § 10 Abs. 5	14.50 m § 10 Abs. 5	5.00 m	10.00 m	---	III	§ 14
Gewerbezone	G violett	---	8.00 m ²⁾ 11.00 m	13.00 m ²⁾ 16.00 m	4.00 m ²⁾ 6.00 m	6.00 m ²⁾ ---	---	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA grau	siehe § 16						III	§ 16
Gartenzone	Ga grau grün	siehe § 17						II	§ 17
Grünzone am Siedlungsrand	Gr	siehe § 18						II	§ 18
Uferschutzstreifen	US olivgrün hell	siehe § 22						---	§ 22

¹⁾ Richtwert minimaler Grenzabstand, im Übrigen siehe § 12 Abs. 4 BNO

²⁾ max. Gebäude- und Firsthöhe und Grenzabstände bei Bauten auf den Parzellen Nr. 692 und 693 (wird infolge Umzonung mit Teiländerung Nutzungsplanung Guggelimmatt gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2019 aufgehoben)

* Ermittlung Fassadenhöhe:
 . für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe
 . für Flachdächer gilt die talseitige Fassadenhöhe, wo das massgebende Terrain steiler als 10% ist
 . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn das massgebende Terrain flacher als 10% und das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

² Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „()“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. In der Kernzone K ist bei einer Ausnützung von 0.85 oder höher ein Fachgutachten erforderlich, in dem die Einhaltung der qualitativen Anforderung gemäss § 12 und § 50 BNO ausgewiesen wird.

Lärmvorbelastung ³ In den im Bauzonenplan dargestellt lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Bauweise ⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosshöhe ⁵ In den Zonen K, D, WG2, und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von max. 4 m aufweisen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen unter Berücksichtigung des Ortsbildes höhere Geschosshöhen bewilligen. In den Zonen WG2 und WG3 dürfen dadurch die Gebäude- und die Firsthöhen gemäss Abs. 1 um 1.00 m erhöht werden.

3.1.2 Dorfzone

§ 11

¹ Die Dorfzone D dient dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren Dorfteile sowie der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten, Strassen- und Freiräume.

Nutzung ² Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Läden, öffentliche Bauten und Anlagen und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaftsbetriebe.

Bestehende Bauten ³ Bestehende Bauten sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie charakteristischen Umzäunungen zu erhalten, zu pflegen und dürfen nicht abgebrochen werden.

⁴ Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁵ Nicht gestattet ist die dauernde Beseitigung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Ortsbild mitbestimmend sind; ferner die Erstellung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.

² Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „()“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. In der Kernzone K ist bei einer **Ausnützung** von 0.85 oder höher ein Fachgutachten erforderlich, in dem die Einhaltung der qualitativen Anforderung gemäss § 12 und § 50 BNO ausgewiesen wird.

Lärmvorbelastung ³ In den im Bauzonenplan dargestellt lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Bauweise ⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosshöhe ⁵ In den Zonen K, D, WG2, und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine **Geschosshöhe** von max. 4 m aufweisen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen unter Berücksichtigung des Ortsbildes höhere **Geschosshöhen** bewilligen. In den Zonen WG2 und WG3 dürfen dadurch die **Fassaden-** und die **Gesamthöhen** gemäss Abs. 1 um 1.00 m erhöht werden.

3.1.2 Dorfzone

§ 11

Ziel, Zweck ¹ Die Dorfzone D dient dem Erhalt und der zeitgemässen Weiterentwicklung der noch ablesbaren Dorfteile sowie der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten, Strassen- und Freiräume.

Nutzung ² Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude, öffentliche Bauten und Anlagen und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaftsbetriebe.

Bestehende Bauten ³ Bestehende Bauten sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie charakteristischen Umzäunungen zu erhalten, zu pflegen und dürfen nicht abgebrochen werden.

⁴ Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁵ Nicht gestattet ist die dauernde Beseitigung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Ortsbild mitbestimmend sind; ferner die Erstellung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der herkömmlichen Bauweise nicht entsprechen oder das Ortsbild stören.

	⁶ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ersatz- und Ergänzungsbauten bewilligen.
Neubauten, Einordnung, Dachform	⁷ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 50 aufgeführten Kriterien. Die Neigung der Dächer hat 35° bis 45° zu betragen, Flachdächer sind in der Regel nur an eingeschossigen An- und Neubauten gestattet.
Beratung, Fachgutachten	⁸ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute oder kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen. Zu Baugesuchen in der Dorfzone D kann der Gemeinderat ein neutrales Fachgutachten betr. Einpassung (Ortsbildschutz) einholen.
Antennenanlagen	⁹ Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in der Dorfzone D bewilligungspflichtig und hat i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen. Parabolspiegel müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.
Solaranlagen	¹⁰ Solaranlagen für die Wärmeengewinnung und Anlagen Solarstrom sind bewilligungspflichtig. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. In der Dorfzone D werden an die Einfügung erhöhte Anforderungen gestellt.
Fassadenrenovierungen	¹¹ In der Dorfzone D sind Fassadenrenovierungen bewilligungspflichtig.

3.1.3 Kernzone

§ 12

Ziel, Zweck	¹ Die Kernzone K dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns nach städtebaulichen Grundsätzen. Angestrebt wird eine attraktive, lebendige Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.
Nutzungen, Bauweise	² Sie ist bestimmt für private und öffentliche Dienstleistungen (Läden, Restaurants, Praxen), höchstens mässig störendes Gewerbe und Wohnungen. Es ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig.

	⁶ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ersatz- und Ergänzungsbauten bewilligen.
Neubauten, Einordnung, Dachform	⁷ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 50 aufgeführten Kriterien. Die Neigung der Dächer hat 35° bis 45° zu betragen, Flachdächer sind in der Regel nur an eingeschossigen An- und Neubauten gestattet.
Beratung, Fachgutachten	⁸ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute oder kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen. Zu Baugesuchen in der Dorfzone D kann der Gemeinderat ein neutrales Fachgutachten betr. Einpassung (Ortsbildschutz) einholen.
Antennenanlagen	⁹ Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in der Dorfzone D bewilligungspflichtig und hat i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen. Parabolspiegel müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.
Solaranlagen	¹⁰ Solaranlagen für die Wärmeengewinnung und <u>Solarstromanlagen</u> sind bewilligungspflichtig. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. In der Dorfzone D werden an die Einfügung erhöhte Anforderungen gestellt.
Fassadenrenovierungen	¹¹ In der Dorfzone D sind Fassadenrenovierungen bewilligungspflichtig.

3.1.3 Kernzone

§ 12

Ziel, Zweck	¹ Die Kernzone K dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns nach städtebaulichen Grundsätzen. Angestrebt wird eine attraktive, lebendige Nutzungsmischung mit einem angemessenen Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen.
Nutzungen, Bauweise	² Sie ist bestimmt für private und öffentliche Dienstleistungen (<u>Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² pro Gebäude</u> , Restaurants, Praxen), höchstens mässig störendes Gewerbe und Wohnungen. Es ist die offene und geschlossene Bauweise zulässig. <u>Die Zulässigkeit mittelgrosser Verkaufsnutzungen richtet sich nach § 5 BNO.</u>

	³ Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren und Fachmärkte, Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig.
Abstände	⁴ Der Gemeinderat legt die Abstände in der Kernzone K nach Massgabe der ortsbaulichen Situation sowie unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
Aussenraumgestaltung	⁵ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten. ⁶ Freiflächen sind in der Regel mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. ⁷ Bei Neubauten sind 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche für den ökologischen Ausgleich auszuscheiden. Der ökologische Ausgleich kann sowohl auf dem überbauten Grundstück selbst, als auch auf anderen Grundstücken erfolgen. Die langfristige Sicherung und Pflege ist sicherzustellen. ⁸ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden. Flächen mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Materialien können zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.
Betriebs- und Gestaltungskonzept	⁹ Für die Entwicklung, Aufwertung und Gestaltung der Strassenräume und Plätze, der Parkierung sowie der städtebaulichen Anordnung der Gebäude und Freiräume, wirkt der Gemeinderat darauf hin, dass ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet wird.
Beratung	¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute oder kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.
Antennenanlagen	¹¹ Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in der Kernzone K bewilligungspflichtig und hat i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen. Parabolspiegel müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.

	³ Lagerhäuser, Verteilzentren, ___ Bauten für Grossgewerbe und Industrie sind nicht zulässig.
Abstände	⁴ Der Gemeinderat legt die Abstände in der Kernzone K nach Massgabe der ortsbaulichen Situation sowie unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
Aussenraumgestaltung	⁵ Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten. ⁶ Freiflächen sind in der Regel mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. ⁷ <u>Es gilt eine Grünflächenziffer von 10%, die als ökologischer Ausgleich auszuscheiden ist.</u> Der ökologische Ausgleich kann sowohl auf dem überbauten Grundstück selbst, als auch auf anderen Grundstücken erfolgen. Die langfristige Sicherung und Pflege ist sicherzustellen. ⁸ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden. ___
	⁹ Für die Entwicklung, Aufwertung und Gestaltung der Strassenräume und Plätze, der Parkierung sowie der städtebaulichen Anordnung der Gebäude und Freiräume, wirkt der Gemeinderat darauf hin, dass ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet wird.
Beratung	¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachleute oder kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck und zur angemessenen Einpassung in die bestehende Überbauung sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen.
Antennenanlagen	¹¹ Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in der Kernzone K bewilligungspflichtig und hat i. d. Regel gemeinschaftlich zu erfolgen. Parabolspiegel müssen sich gut ins Dorfbild einpassen.

3.1.4 Wohnzone

§ 13

Wohnzonen	¹ Die Wohnzonen W2a, W2b und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zulässig.
Wohnzone W2a	² Die Wohnzone W2a liegt im landschaftlich empfindlichen Gebiet. Sie ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.
Wohnzone W2b	³ Die Wohnzone W2b ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis maximal 4 Wohnungen bestimmt. ⁴ In den Wohnzonen W2a und W2b dürfen Bauten mit Flachdach eine max. Fassadenhöhe von 8.0 m aufweisen, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.
Wohnzone W3	⁵ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

3.1.5 Mischzone

§ 14

Wohn- und Gewerbe- bezonen	Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen und mässig störendem Gewerbe sowie für Dienstleistungen und landwirtschaftliche Bauten.
-------------------------------	--

3.1.6 Gewerbezone

§ 15

Gewerbezone G	¹ Die Gewerbezone G ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und Betriebsinhaberrinnen, Hauswarte und Hauswirtinnen sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und bis max. 150 m ² Bruttogeschossfläche gestattet. Verkaufsnutzungen bis 300 m ² Nettoladenfläche sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.
---------------	--

3.1.4 Wohnzone

§ 13

Wohnzonen	¹ Die Wohnzonen W2a, W2b und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zulässig. <u>Läden bis 50 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.</u>
Wohnzone W2a	² Die Wohnzone W2a liegt im landschaftlich empfindlichen Gebiet. Sie ist für freistehende <u>Häuser bis maximal 3 Wohneinheiten</u> bestimmt.
Wohnzone W2b	³ Die Wohnzone W2b ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis maximal <u>6</u> Wohnungen bestimmt. ⁴ In den Wohnzonen W2a und W2b dürfen Bauten mit Flachdach eine max. Fassadenhöhe von <u>8.5 m</u> aufweisen, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.
Wohnzone W3	⁵ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und <u>verdichtete Wohnbauformen</u> bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

3.1.5 Mischzone

§ 14

Wohn- und Gewerbe- bezonen	¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 dienen dem Wohnen und mässig störendem Gewerbe sowie für Dienstleistungen und landwirtschaftliche Bauten. <u>Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Die Zulässigkeit mittelgrosser Verkaufsnutzungen richtet sich nach § 5 BNO.</u>
-------------------------------	--

3.1.6 Gewerbezone

§ 15

Gewerbezone G	¹ Die Gewerbezone G ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und Betriebsinhaberrinnen, Hauswarte und Hauswirtinnen sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und bis max. 150 m ² Geschossfläche gestattet. Verkaufsnutzungen bis 300 m ² Nettoladenfläche sind zulässig, sofern sie kein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.
---------------	---

² Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernissen, der öffentlichen und privaten Interessen sowie im Hinblick auf das Orts- und Landwirtschaftsbild über Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände und über die farbliche Gestaltung.

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Nach Möglichkeit sind Parkflächen, Wege und Plätze wasserdurchlässig zu gestalten.

⁴ Eine sinnvolle Durchgrünung im Rahmen einer Grünflächenziffer von 10 % muss erfüllt werden.

⁵ Die Bepflanzung ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

⁶ Die Verkehrsanlagen und Parkflächen sind nach den Bedürfnissen im Rahmen des übergeordneten Rechts zu dimensionieren. Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 16

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

3.1.8 Weitere Bauzonen

§ 17

Gartenzone Ga

¹ Die Gartenzone Ga dient der privaten gärtnerischen Nutzung, der Anlage von Biotopen und den damit zusammenhängenden Kleinbauten (Schöpfe, Kleintierställe etc.) und Anlagen.

² In der Gartenzone Ga sind Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV, Tiefbauten und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen von Biotopen zugelassen.

(bisherigen Abs. 2 aufheben, da im Widerspruch zu den Grundmassen in § 10 Abs. 1 BNO)

³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Nach Möglichkeit sind Parkflächen, Wege und Plätze wasserdurchlässig zu gestalten.

⁴ Die **Grünflächenziffer** beträgt 10%. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen.

⁵ Die Bepflanzung ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

⁶ Die Verkehrsanlagen und Parkflächen sind nach den Bedürfnissen im Rahmen des übergeordneten Rechts zu dimensionieren. Öffentliche und private Verkehrswege sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 16

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und **Abstände** unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren **Abstands-** und **Höhenvorschriften** einzuhalten.

3.1.8 Weitere Bauzonen

§ 17

Gartenzone Ga

¹ Die Gartenzone Ga dient der privaten gärtnerischen Nutzung, der Anlage von Biotopen und den damit zusammenhängenden **Kleinbauten** (Schöpfe, Kleintierställe etc.) und Anlagen.

² In der Gartenzone Ga sind **Klein-** und **Anbauten** gemäss § 19 BauV und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen von Biotopen zugelassen.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 20

Bauten in der
Landwirtschaftszone
LW

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffenen Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung und Umgebungsgestaltung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnissen und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.2 Uferschutzzone

§ 22

Gewässer und ihre
Ufer, Uferschutzzone,
Uferschutzstreifen

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahmen von unversiegelten öffentlichen Fusswegen sowie Massnahmen zur Gewässerrenaturierung und Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

² Die im Kulturlandplan bezeichnete Uferschutzzone weist beidseitig des Gewässers eine Breite von 6 m ab Grenze der Gewässerparzelle auf, bei nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand. In den Bauzonen gilt die Abgrenzung gemäss Bauzonenplan.

³ Beeinträchtigungen der Böschungsstabilität oder der Ufervegetation durch Ablagerungen, Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht gestattet.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 20

Bauten in der
Landwirtschaftszone
LW

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffenen Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung und Umgebungsgestaltung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 **Vollgeschosse** erlaubt. Im Übrigen werden **Fassadenhöhen** und **Gebäudelängen** vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnissen und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Für alle Bauten gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein **Grenzabstand** aus der **Fassadenhöhen**, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.2 Uferschutzzone

§ 22

Gewässer und ihre
Ufer, Uferschutzzone,
Uferschutzstreifen

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Mit Ausnahmen von unversiegelten öffentlichen Fusswegen sowie Massnahmen zur Gewässerrenaturierung und Hochwasserschutz sind Bauten nicht zulässig.

(bisherigen Abs. 2 aufheben, an dessen Stelle tritt § 22a BNO)

³ Beeinträchtigungen der Böschungsstabilität oder der Ufervegetation durch Ablagerungen, Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind untersagt. Die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche können als Heuwiese genutzt werden.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht gestattet.

§ 22a

Gewässerraum /
Gewässerabstand

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁴ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.

⁵ Bei allen Gewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁶ Beim Hallwilersee wird ein Uferstreifen von 15 m ab dem Rand der Uferlinie festgelegt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.2 Ortsbildperimeter

§ 24a

Ortsbildperimeter

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Ortsbildgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildperimeter bezweckt die sinnvolle Erneuerung und Entwicklung des Ortes unter städtebaulichen Aspekten. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute oder die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.2 Ortsbildperimeter

§ 24a

Ortsbildperimeter

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Ortsbildgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildperimeter bezweckt die sinnvolle Erneuerung und Entwicklung des Ortes unter städtebaulichen Aspekten. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht auf Kosten der Bauherrschaft bei Bedarf Fachleute ___ bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

§ 26

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie dürfen aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind auch Anbauten möglich.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonen- / Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder gar bessere Lösung resultiert oder aus wohngygienischen Gründen (z.B. genügende Raumhöhe) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements BVU erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements BVU voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Gebäude mit Fassadenfluchterhalt

⁵ Die im Zonenplan mit einer Fassadenfluchtlinie bezeichneten Gebäude müssen bei einem Abbruch und Wiederaufbau auf die gekennzeichneten Fassadenfluchtlinien gestellt werden. Davon kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder gar bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

Beiträge

⁶ Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge, nach Massgabe der diesbezüglichen kantonalen Regelungen, für besondere Aufwendungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz gewähren. Beitragsgesuche müssen aufgrund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Allfällige Beiträge werden in Abhängigkeit mit der Realisierung aufgrund der Bauabrechnung ausbezahlt.

3.5 Schutzobjekte

3.5.2 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

§ 26

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie dürfen aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind auch Anbauten möglich.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonen- / Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn eine für das Ortsbild ebenso gute oder gar bessere Lösung resultiert oder aus wohngygienischen Gründen (z.B. genügende Raumhöhe) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements BVU erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements BVU voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Gebäude mit Fassadenfluchterhalt

⁵ Die im Zonenplan mit einer **Fassadenfluchtlinie** bezeichneten Gebäude müssen bei einem Abbruch und Wiederaufbau auf die gekennzeichneten **Fassadenfluchtlinien** gestellt werden. Davon kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder gar bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

Beiträge

⁶ Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge, nach Massgabe der diesbezüglichen kantonalen Regelungen, für besondere Aufwendungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz gewähren. Beitragsgesuche müssen aufgrund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Allfällige Beiträge werden in Abhängigkeit mit der Realisierung aufgrund der Bauabrechnung ausbezahlt.

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

§ 27

Kulturobjekte

¹ Die im Zonen- und Kulturlandplan als geschützte Kulturobjekte eingetragene Bauten dürfen grundsätzlich nicht verändert werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ein Abbruch nur nach Einholung eines Fachgutachtens durch die kantonale Denkmalpflege bzw. der kantonalen Fachstellen für Ortsbildschutz bewilligt werden.

² Der Richtplatz als geschütztes Kulturobjekt darf grundsätzlich nicht verändert werden und ist gebührend zu unterhalten.

³ Bauten und Anlagen sowie bewilligungspflichtige Terrainveränderungen in seiner unmittelbaren Umgebung können nur nach kant. Fachgutachtung durch die Denkmalpflege bewilligt werden.

3.5.3 Übrige Kulturobjekte

§ 27

Kulturobjekte

¹ Die im Zonen- und Kulturlandplan als geschützte Kulturobjekte eingetragene Bauten dürfen grundsätzlich nicht verändert werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ein Abbruch nur nach Einholung eines Fachgutachtens ____ bewilligt werden.

² Der Richtplatz als geschütztes Kulturobjekt darf grundsätzlich nicht verändert werden und ist gebührend zu unterhalten.

(Abs. 3 aufheben)

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 29

Ausnützungsziffer ¹ Räume im Untergeschoss, Dachgeschoss und Attika werden nicht angerechnet.

² Für unbeheizte Wintergärten kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von 20 m² pro Wohnung gewähren.

³ Eine Kumulation der Zuschläge ist zulässig.

4.1.2 Gewerbe

§ 30

Gewerbe ¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.1 Ausnützung

4.1.1 Ausnützungsziffer

§ 29

Ausnützungsziffer ¹ Räume im **Untergeschoss**, **Dachgeschoss** und **Attika** werden nicht in die Ausnützungsziffer angerechnet.

² Für unbeheizte Wintergärten kann der Gemeinderat einen **Ausnützungszuschlag** von 20 m² pro Wohnung gewähren.

³ Eine Kumulation der Zuschläge ist zulässig.

4.1.2 Gewerbe

§ 30

Gewerbe ¹ Als nicht störend ___ gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr ___, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.2 Abstände

4.2.1 Abstände gegenüber dem Kulturland

§ 32

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe, kleine Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 33

Reduktion von Grenz- und Gebäudeabständen

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

² Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

³ Wenn auf Nachbargrundstücke bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der Grenzabstand ist einzuhalten.

4.2 Abstände

4.2.1 Abstände gegenüber dem Kulturland

§ 32

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude der zonengemässe kleine **Grenzabstand** gemäss § 10 Abs. 1 BNO einzuhalten. Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

² Diese **Abstände** können nicht reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

4.2.2 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 33

Reduktion von Grenzabständen

¹ **Grenzabstände** können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

² Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Gemeinderat vor Baubeginn einzureichen.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

³ Wenn auf Nachbargrundstücke bereits Bauten mit zu geringem **Abstand** stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der **Gebäudeabstand** verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

4.2.4 Einfriedungen und Stützmauern

§ 35

Einfriedungen

¹ Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken dürfen nicht höher sein als 1.80 m. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

(Aufheben, da praktisch identisch mit § 28 BauV)

² Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebiets an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Grenze gesetzt werden. Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden. Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

³ Höhere Einfriedigungen sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm zurückzusetzen.

§ 36

Stützmauern

¹ Stützmauern innerhalb des Baugebiets bis zu einer Höhe von 1.80 m dürfen gegenüber Privatgrundstücken an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebiets und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen.

(Aufheben, da praktisch identisch mit § 28 BauV)

² Stützmauern haben sich so gut wie möglich in das Landschaftsbild zu integrieren und sind wenn möglich zu begrünen.

4.3 Arealüberbauungen

§ 37

Zonenzulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2, WG3 zulässig. Die minimale notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

Zone	W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Minimale NBF	2000 m ²	2000 m ²	3000 m ²	2000 m ²	3000 m ²
Maximale AZ	0.40	0.50	0.70	0.60	0.75
Maximale Gebäudehöhe	7.00 m	7.00 m 8.00 m*	10.00 m	9.00 m	10.00 m
Maximale Firsthöhe	13.00 m	13.00 m	15.00 m	14.00 m	15.00 m

* Bauten mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 8.00 m aufweisen, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

² Für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen gilt ein Richtwert von 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF).

³ Für Freizeit- und Gemeinschaftsräume gilt ein Richtwert von 3 % der Bruttogeschossfläche (BGF).

⁴ Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

⁵ Mit dem Baugesuch ist für die Umgebung ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen, welcher von einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten / -planer zu erarbeiten ist.

4.3 Arealüberbauungen

§ 37

Zonenzulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2, WG3 zulässig. Die minimale notwendige Arealfläche (**anrechenbare Grundstücksfläche NBF**) und die maximale **Ausnutzungsziffer** sind wie folgt festgelegt:

Zone	W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Minimale NBF	<u>1500 m²</u>	<u>1500 m²</u>	<u>2500 m²</u>	<u>1500 m²</u>	<u>2500 m²</u>
Maximale AZ	0.40	0.50	0.70	0.60	0.75
Maximale Fassadenhöhe	<u>7.50 m</u>	<u>7.50 m</u> <u>8.50 m*</u>	<u>10.50 m</u>	<u>7.50 m</u>	<u>10.50 m</u>
Maximale Gesamthöhe	<u>11.50 m</u>	<u>11.50 m</u>	<u>14.50 m</u>	<u>11.50 m</u>	<u>14.50 m</u>

* Bauten mit Flachdach dürfen eine max. **Fassadenhöhe** von 8.50 m aufweisen, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

² Für Spiel-, Freizeit und Erholungsanlagen gilt ein Richtwert von 10 % der **Geschossfläche (GF)**.

³ Für Freizeit- und Gemeinschaftsräume gilt ein Richtwert von 3 % der **Geschossfläche (GF)**.

⁴ Mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

⁵ Mit dem Baugesuch ist für die Umgebung ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen, welcher von einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten / -planer zu erarbeiten ist.

5.1 Baureife und Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 38

Benützung von
Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf ein Interesse der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.2 Energiesparmassnahmen

§ 40

Energiesparmass-
nahmen

¹ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnutzungsziffer überschritten wird.

² Der Charakter der Gebäude und schutzwürdige Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

5.1 Baureife und Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 38

Benützung von
Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

(Abs. 2 aufheben, in § 110 Abs. 1d BauG geregelt)

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf ein Interesse der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

(Aufheben, da in § 36 BauV geregelt)

5.3 Wohnhygiene

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 42

Raummasse	¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:
	a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
	- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
	- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf ½ der Grundfläche, mind. auf 5 m ² Fläche
Fenstergrössen	- Fensterfläche: Mind. 1/10 der anrechenbaren Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
	- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

5.3 Wohnhygiene

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 42

Raummasse	¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:
	a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
	- <u>Raumgrössen</u> mind. 10m ²
	- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
	- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf ½ der Grundfläche, mind. auf 5 m ² Fläche
Fenstergrössen	- Fensterfläche: Mind. 1/10 der anrechenbaren Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
	- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 46

Anordnung der Abstellplätze

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nach Möglichkeit zusammenzufassen. Zur Förderung einer hohen Siedlungsqualität und dem haushälterischen Umgang mit Bauland kann der Gemeinderat verlangen, dass bei einem Pflichtbedarf ab 20 Parkplätzen 2/3 davon unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

5.4.2 Gemeinschaftsräume, Spielplätze

§ 47

Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

Gemeinschaftsräume

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein angemessen grosser (Richtwert 3 % der Bruttogeschossfläche) Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Abstellplätze

§ 46

Anordnung der Abstellplätze

¹ Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

² Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Möglichkeit zusammenzufassen. Zur Förderung einer hohen Siedlungsqualität und dem haushälterischen Umgang mit Bauland kann der Gemeinderat verlangen, dass ab 20 Parkplätzen 2/3 davon unterirdisch und zusammengefasst anzuordnen sind.

5.4.2 Gemeinschaftsräume, Spielplätze

§ 47

Spielplätze

¹ Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 10 % der Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

Gemeinschaftsräume

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein angemessen grosser (Richtwert 3 % der Geschossfläche) Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 50

Ortsbildschutz ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
- i) ISOS-Verzeichnis vom Herbst 1988

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern
- c) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, sofern die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

³ Bei orts-, landschaftlich- und strassenraumrelevanten Bauten und Anlagen, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Fachbegleitung anordnen.

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 50

Ortsbildschutz ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.
- i) ISOS-Verzeichnis vom Herbst 1988

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern
- c) in empfindlichen Umgebungen, bei der Beurteilung von Schutzzonen und -objekten sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, sofern die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

³ Bei orts-, landschaftlich- und strassenraumrelevanten Bauten und Anlagen, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Fachbegleitung anordnen.

Dachgestaltung § 51

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten.

² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Solaranlagen haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Dachflächenfenster werden nur im Rahmen und der Verträglichkeit des Ortsbildschutzes durch den Gemeinderat genehmigt, max. jedoch 15 % der Bodenfläche. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zusammen mit den Dachflächenfenstern jedoch $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

³ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Ruinen, Baulücken § 53

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

6.2.1 Natur- und Landschaftsschutz, ökologischer Ausgleich

§ 54

⁶ Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und den Unterhalt kommunal geschützter Objekte gemäss den Richtlinien vom Vollzug Naturschutz durch Beiträge an die Bewirtschafter.

⁷ Der Gemeinderat fördert die Massnahmen zur Aufwertung der Siedlungsqualität und der Siedlungsökologie und des ökologischen Ausgleichs. Er setzt zu seiner Unterstützung, Beratung und Kontrolle eine Fachkommission gemäss § 58 BNO ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.

Dachgestaltung § 51

¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten.

² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Solaranlagen haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Dachflächenfenster werden nur im Rahmen und der Verträglichkeit des Ortsbildschutzes durch den Gemeinderat genehmigt, max. jedoch 15 % der Bodenfläche. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zusammen mit den Dachflächenfenstern $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten, wobei diese in der Dorfzone auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge beschränkt sind.

³ Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Ruinen, Baulücken, § 53

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt werden.

² Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Eigentümer an.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

6.2.1 Natur- und Landschaftsschutz, ökologischer Ausgleich

§ 54

⁶ Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Pflege und den Unterhalt kommunal geschützter Objekte gemäss den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz durch Beiträge an die Bewirtschafter.

⁷ Der Gemeinderat fördert die Massnahmen zur Aufwertung der Siedlungsqualität und der Siedlungsökologie und des ökologischen Ausgleichs. Er setzt zu seiner Unterstützung, Beratung und Kontrolle eine Fachkommission gemäss § 59 BNO ein und weist ihr durch ein Reglement Aufsichts- und Vollzugsaufgaben zu.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

§ 55

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich im Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

6.3.2 Lärmschutz

§ 56

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die elementare Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

6.3 Umweltschutz

6.3.1 Einwirkungen

(Aufhebung § 55 BNO)

(Aufhebung § 56 BNO)

6.3.3 Entwässerung

§ 57

Versickerung von
Oberflächenwasser

¹ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das Dach- und Oberflächenwasser in jenen Gebieten, in denen dies möglich ist, versickern zu lassen. Massgebend ist die Versickerungskarte gemäss GEP.

² Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der Versickerungspflicht bewilligen, wo die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung nicht zulassen.

(Aufhebung § 57 BNO)

6.3.4 Hochwasserschutz

6.3.4 Hochwasser- und Oberflächenwasserschutz

§ 58a

Oberflächen-
wasserschutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

7. TEIL

Vollzug und Verfahren

7. TEIL

Vollzug und Verfahren

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 61

Vollzugsrichtlinien,
Schutzzone-
reglement

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement zum Vollzug, das die Nutzung, die Pflege und den Unterhalt der Naturschutz- zonen und -objekte regelt.

(Aufhebung § 61 BNO)

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 63

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. Juni 1992 und alle Teilerlasse
- b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. November 1996 und alle Teilerlasse

Anwendbares Recht

² Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängige Baugesuche findet die neue Bau- und Nutzungsordnung Anwendung.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 63

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 26. Juni 1992 und alle Teilerlasse
- b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 29. November 1996 und alle Teilerlasse

Teiländerungen

^{1bis} Die Teilrevision BNO 2019 sowie die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans 2019, Umsetzung Gewässerraum tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anwendbares
Recht

² Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängige Baugesuche findet die neue Bau- und Nutzungsordnung Anwendung.